



REAL

Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	243
Kontant	10.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	7.243	Grund m ²	1.700
Byggeår/ombygget	1850/1980	Energimærke	D +

Sagsnr. **523-4316**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 29.04.2026



Unik ejendom med fantastisk beliggenhed ved vandet.

Velkommen til denne charmerende ejendom på Thurø, beliggende direkte til vandet med en fantastisk udsigt og en unik atmosfære. Denne smukke bolig på 243 m² fordele sig over to plan og emmer af charme med sit klassiske stråtag.

Indendørs finder du et flot, veludstyret køkken, der åbner op til en stor og lys stue med udsigt over vandet. Boligen byder på et flot stort badeværelse med badekar, samt et ekstra gæstetoilet for øget bekvemmelighed.

På 1. sal venter gode værelser, som giver rigelig plads til familien eller gæster. Huset er perfekt placeret med en fantastisk have, der går helt ned til Svendborg Sund, og du har også adgang til egen bade/bådebro.

Beliggenheden er i top, tæt på både strand og skov, og der er kort afstand til skolen og indkøbsmuligheder på øen. Svendborg by, med alt hvad hjertet kan begære af indkøb og faciliteter, ligger blot 10 minutters kørsel væk. Fra Svendborg er der nem adgang til resten af landet via motorvejen eller togforbindelser.

Dette er en sjælden mulighed for at bo i et drømmehus med en enestående placering på skønne Thurø.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Holst

Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 29.04.2026



Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
 Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 38e Thurø By, Thurø
 BFE-nr.: 3045375
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 1850/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 8.789.000
 Grundværdi: 4.558.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 7.031.200
 Grundlag for grundskyld: 3.646.400

Arealer**

Grundareal: 1.700 m²
 - heraf vej 105 m²
 Boligareal i alt: 243 m²

Øvrige arealer:
 Udhus: 40 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.03.1953 - Dok om hegn, hegnsmur mv
 - Nr. 2: 11.05.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 - Nr. 3: 11.05.1971 - Dok om vej mv
 - Nr. 4: 11.05.1971 - Dok om grundejerforening mv
 - Nr. 5: 28.03.1973 - Dok om færdselsret mv
 - Nr. 6: 29.05.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 05.01.B.325 - Boligområde Grønnevej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Siemens Glaskeramisk kogeplade, Siemens indbygningsovn, CT thermex emhætte, Siemens køleskab, Bosch opvaske-maskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7

Brændeovn
Brændeovn er ældre og skal skiftes.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.200 Forbrug: 0 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.859	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	32.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Renovation	kr.	3.490	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	25.004
Skorstensfejning	kr.	415	I alt	kr.	11.087.854
Andre offentlige afgifter	kr.	171	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	14.895			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	86.918		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 59.653 md. / 715.837 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 47.392 md. / 568.698 år v/27,32 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Kukkervænget 30, Thurø, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 523-4316
Ejerudgift/md.: kr. 7.243

Dato: 29.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 4.018.000
Nr. 8: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 9: hovedstol kr. 415.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos os får du ét stykke med Sydfyn... Vi giver dig en personlig bolighandel - kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os. Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.